SCOT Syndicat Mixte Montagne - Vignoble et Ried

JOURNÉE VISITE

Vendredi 11 Septembre 2009

Penser l'Habitat pour Demain

Dornach

Arlesheim

Rodersdorf

Weil am Rhein

LA JOURNÉE , MODE D'EMPLOI

Le Scot Montagne, Vignoble et Ried met l'habitat au coeur de son ambition.

La politique future de l'habitat en effet, sera le levier essentiel pour réussir à maintenir le nombre de jeunes et de jeunes ménages sur le territoire.

Cette politique sera primordiale pour assurer une gestion parcimonieuse de l'espace et réaliser des extensions urbaines intégrées aux villages et porteuses d'une réelle qualité urbaine et paysagère.

La «*Journée Visite*», n'a pas pour but de montrer *l'exemple idéal à reproduire et à copier*. Elle vise simplement à illustrer que des projets de qualité (bonne palette d'offre en habitat, densité, innovation architecturale, insertion urbaine et paysagère, ...) sont réellement possibles...

... à la condition d'engager un travail de conception, de création, de négociation et de suivi décuplé, en rupture avec les pratiques actuelles.

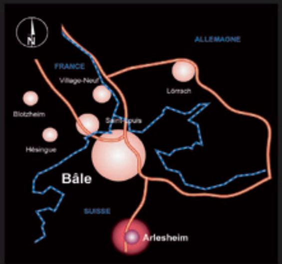
Pyramide Consultant

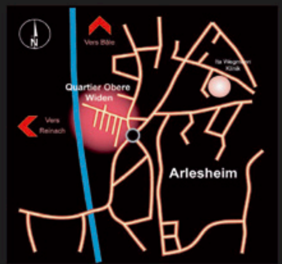
Parc naturel régional des Ballons des Vosges

ADAUHR

Arlesheim : quartier Obere Widen

Un quartier á vivre





Un quartier qui allie densité, mémoire et qualité de vie

Nous vous proposons de vous faire partager la visite du quartier de l'Obere Wide à Arlesheim. Ce quartier souhaité par deux caisses de pension et conçu par le cabinet Proplaning Architekten de Bâle joue clairement la carte de la densité qualitative.

Avec près de 170 logements sur une surface de moins de 3 hectares, l'accent a été mis sur un urbanisme économe en foncier et privilégiant les espaces publics sans toutefois faire l'impasse sur la qualité des espaces privatifs plus intimes.

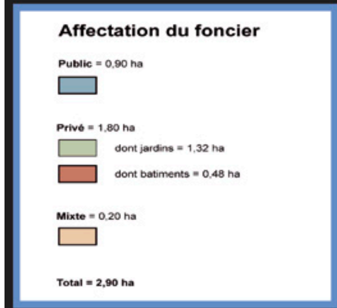
C'est à la faveur de la valorisation d'un site industriel délaissé que cette opération exemplaire a pu être réalisée en s'inscrivant dans la trame originelle d'une ancienne filature.

Il s'agissait de garder des traces de ce passé industriel ayant fortement marqué les mémoires tout en créant un quartier dense respectueux des hommes et des lieux.





Une complémentarité des éléments



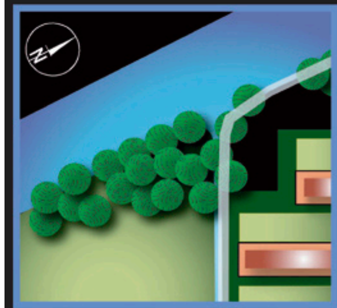
Une subtile gestion des espaces publics et privés

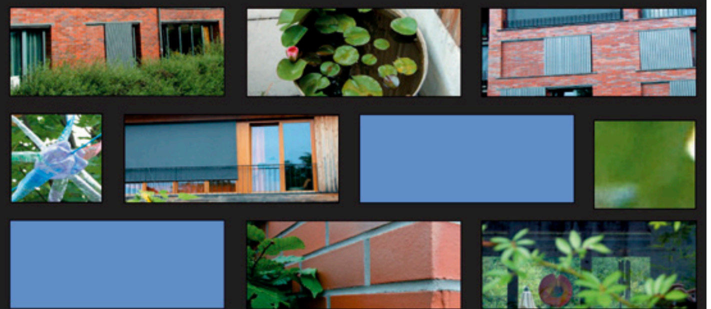
Le quartier s'articule autour de 3 types d'espaces : les espaces publics, privés et mixtes. L'objectif a été de concilier une densité importante avec des respirations naturelles de qualités.

La voiture qui structure généralement l'organisation du quartier a ici été délibéremment rejettée hors des limites du quartier de manière à offrir un cadre apaisé exclusivement réservé aux habitants et aux promeneurs.

Le soucis d'optimisation du foncier se retrouve également dans le cadre de l'organisation des espaces bâtis. Outre le stationnement collectif en sous-sol, et ce, même pour les visiteurs, l'ensemble des équipements mutualisables ont été centralisés et sont mis à disposition des habitants du quartier. Il s'agit de l'atelier de bricolage, des laveries, des caves mais aussi de salles pouvant être utilisées pour des fêtes et même des aires de compostage.



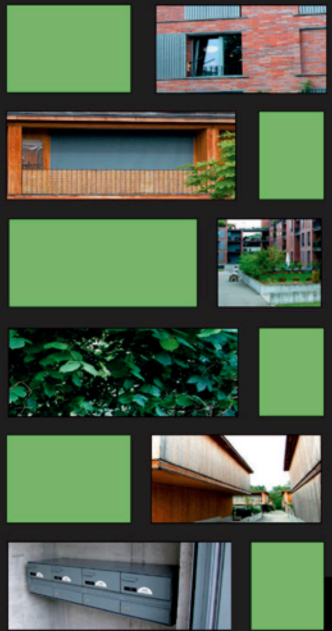




Arlesheim, un quartier à vivre

Syndicat Mixte Montagne - Vignoble et Ried

Une structuration efficace

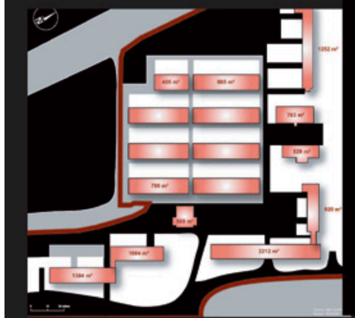


Des choix architecturaux associant simplicité des volumes et ambiance chaleureuse

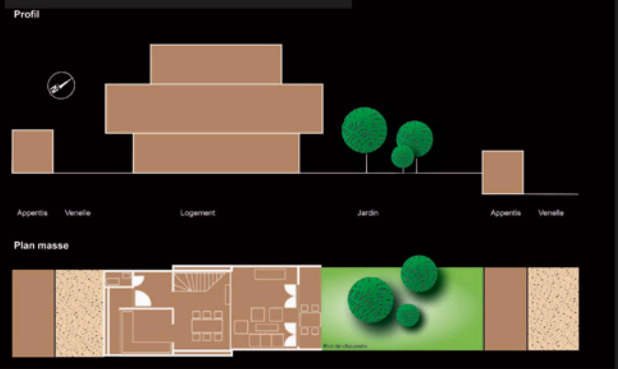
Le parti a été pris de privilégier des formes architecturales simples en associant des matériaux de construction durable et écologiques. Qu'il s'agisse des maisonnettes en structure à ossature bois recouvert de bardage «brut» ou les collectifs habillés d'un parement brique, tous les bâtiments bénéficient d'une sur-isolation et de ventilation durable leur permettant de limiter les apports énergétiques.

Des logements à vivre

Les logements individuels (maisonnettes) et collectifs bénéficient d'une même volonté de créer des espaces de vie de qualité. Tous les logements sont ainsi «traversant» et exposés Est/Ouest de manière à bénéficier d'une double orientation permettant une organisation idéale des intérieurs, mais aussi des jardins pour les maisonnettes et des vérandas et des balcons pour les appartements.



Maisons en bande : une perspective traversante



Une architecture douce

Plan maison en bois





Plan appartement





Document réalisé par l'ADAUHR pour le Service du Réseau des Acteurs de l'Intercommunalité

Conseil Général
Réseau des Acteurs de l'Intercommunalité
Haut-Rhin

Weil am Rhein, une urbanisation dense spontanée

JOURNÉE VISITE

Il s'agit d'un quartier installé sur les contreforts d'une colline historiquement occupée par une ceinture de vergers, de jardins et de vignes.

L'urbanisation s'est développée au cours des années 70 pour s'achever, pour l'essentiel, à la fin des années 80.

Il s'agit essentiellement de maisons bi-familles avec, à l'occasion, des secteurs de maisons en bande et des constructions plus généreuses accueillant 4 logements.

Le traitement de l'espace public est simple et soigné afin de limiter les espaces « perdus » avec la création de cheminements piétons (souvent en escaliers) pour ne pas perturber cet espace de promenade ouvert à tous.

La densité moyenne à l'hectare avoisine les 25 à 30 logements à l'hectare.

Quartier de Weil am Rhein
Secteur du Tüllinger Berg







Nous sommes, dans le cadre de ce quartier, en interface entre un secteur ancien de la commune et des marges naturelles/agricoles d'une grande sensibilité paysagère.

La colline du Tüllinger Berg représente depuis des décennies un lieu de promenades et de loisirs pour une grande partie de l'agglomération des trois frontières.

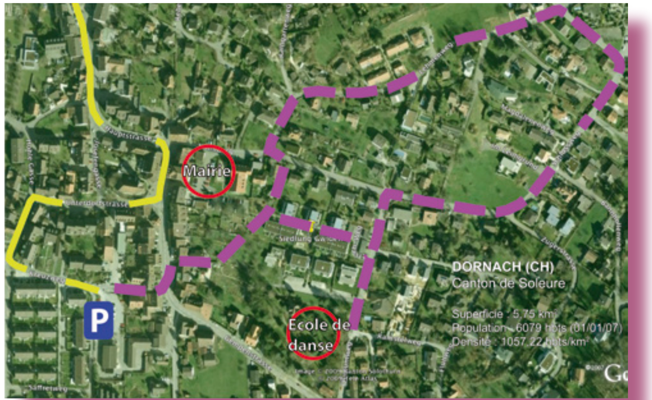
On retrouve ici l'ensemble des « ingrédients » qui permettent d'associer une densité de logements relativement forte et la préservation d'un cadre de vie privilégié.







Dornach,
une vocation résidentielle assumée



La commune de Dornach se situe à environ 13 km de Bâle. Desservie par la ligne 10 du réseau de tramway urbain, à cadence régulière, la commune appartient à la proche périphérie bâloise. Composée de deux noyaux anciens distincts la commune semble s'étirer le long de sa rue principale.

Comme de nombreuses communes suisses, la commune de Dornach a principalement axé son développement résidentiel vers les côteaux environnants pour réserver les terrains plats de fond de vallée à l'agriculture et à l'activité. Commencé dès la fin du XIXème siècle, il résulte de ce choix l'émergence de quartiers hétéroclites mais pas pour autant moins cohérents.

Chaque époque a ainsi laissé sa trace en fonction des aspirations, attentes et goûts d'alors, mais généralement sans ignorer ce qui l'a précédé.La visite que nous proposons (voir plan ci-contre - itinéraire tireté violet) permet de prendre conscience d'une part de la richesse de ce "collage" de styles, lieux, formes urbaines et architecturales si différentes, et d'autre part de comprendre quelles relations subtiles ces opérations d'époques variées ont su tisser entre elles et avec le coeur historique de la ville.



La diversité des modes de cheminements possibles permet aux habitants comme aux visiteurs d'adapter leurs déplacements à leurs besoins ou à leurs envies : rapide ou lent, flânerie ou urgence, à pied, en voiture ou à vélo, côté commerces ou côté jardins...

Les sentiers piétons traversant les secteurs de vergers (au coeur d'une ville de plus de 6000 hbts) ou de jardins, présente un cadre champêtre inattendu, agréable et totalement sécurisé pour se rendre au centre-ville.

Sur un circuit relativement court, il est possible de rencontrer une exceptionnelle diversité de modes d'occupation du sol et de conception de l'habitat : habitat coopératif, rue de jeux (Spielstrasse), habitat individuel accolé, collectif dans la pente, parcelle surbâtie, constructions en seconde ligne... Un point commun reste évident : le caractère "rural" de l'ensemble, dans un contexte pourtant bien urbain, avec de nombreux vergers, jardins, un espace public simple et une place accordée à la voiture extrêment limitée.







Rodersdorf, le village animé



La commune de Rodersdorf se situe à environ 20 km de Bâle. Desservie par la ligne 10 du réseau de tramway urbain, à cadence régulière, la commune appartient de fait à la grande couronne périphérique bâloise et aurait parfaitement pu devenir simple village dortoir, ce qui n'est de loin pas le cas.

"Protégé" de l'agglomération par le relief environnant mais aisément accessible tant par la route depuis la France ou la Suisse que par les transports collectifs, le village de Rodersdorf présente un bon équilibre entre développement, respect de son identité rurale et qualité du cadre de vie. Il est doté aujourd'hui encore de nombreux commerces et services de proximité.

Au cours des dernières décennies, Rodersdorf a accueilli de nombreuses nouvelles constructions, principalement sur le côteau, en préservant autant que possible les terrains plats de fond de vallon. Les extensions urbaines, mesurées dans l'espace, se sont inscrites dans le prolongement de la trame urbaine préexistante et dans le respect du relief, prolongant ainsi le village sans rupture apparente.

Le village accueille peu d'habitat individuel de type pavillonnaire, au profit d'un habitat mixte et plus diversifié comprenant au minimum deux logements par opérations.

Ceci a pour effet de privilégier la construction de volumes bâtis relativement importants, en adéquation avec le bâti agricole ancien du centre villageois.

La diversité des modes opératoires constatée sur la commune (promotion immobilière, initiative individuelle, autopromotion, habitat coopératif...) favorise le maintien d'une mixité sociale et d'une véritable richesse architecturale, urbaine et paysagère qui contribue à la qualité de vie du village.

Par la valorisation d'un patrimoine rural ordinaire, le traitement simple et de grande qualité de ses espaces publics, la maîtrise de son développement et la participation de ses habitants, le village de Rodersdorf nous montre aujourd'hui l'image d'un village moderne, inscrit dans son temps et son territoire, mais dont la silhouette et le caractère rural peuvent nous sembler inchangés.









Parcours légendé (voir plan ci-contre)

1. Départ à pied depuis le terminus de tramway

2. Habitat coopératif basse consommation.
Environ 15 logements organisés en 4 unités d'habitation.
Toitures végétalisées, chaufferie bois collective et lagunage.
Cette opération qui a aujourd'hui une trentaine d'années visait à l'origine l'objectif "énergie passive". Celui-ci n'a pas pu être atteint avec les moyens de l'époque. Le groupe d'autopromotion présents depuis le début envisage aujourd'hui la construction, toujours ensemble, d'une nouvelle opération plus adaptée pour leur retraite.

2a. Habitat coopératif.
6 à 7 logements répartis sur un seul volume.
Le principal intérêt de cette opération réside dans le traitement des espaces communs (escaliers, coursives et paliers), véritable mise en scène d'un espace partagé favorisant la rencontre et l'échange entre les habitants sans menacer pour autant l'intimité de chaque logement.

3. Vergers en zone urbaine.
Malgré la compacité de sa forme urbaine et l'apparente densité de bâti, la commune présente encore de nombreux vergers et prairies inscrits dans l'espace urbain, aussi bien dans les "nouveaux quartiers", qu'à la frange du noyau ancien.

4. Atelier de menuiserie - serrurerie.
Totalement inséré dans le tissu urbain du village, cet atelier répartit ses activités de part et d'autre de la rue sans conflit apparent avec le voisinage.

5. Habitat coopératif.
Environ 30 logements organisées en 6 unités d'habitation.
Inscrite dans une forte pente, l'opération est exclusivement piétonne. Le stationnement des véhicules est organisé autour de deux poches extérieures limitées et d'un parking en sous-sol dans la partie basse du terrain. La volumétrie du bâti prolonge celle des bâtiments agricoles alentours.









6. Entrée sud de la commune.
Marquée par un espace de vergers et prairies et quelques belles fermes isolées, cette entrée annonce le caractère rural du village.

7. Rue principale.
Cette rue marquée par un alignement continu d'anciens bâtiments agricoles, présentent de nombreux exemples de réhabilitation et reconversion particulièrement intéressants.

8. Coeur du village.
Mairie, poste, supérette, pompiers, salle communale... c'est le point de passage obligé du village.

8a. École du village (équivalent maternelle et primaire).
Accessible par des chemins préservés de la circulation, la majorité des écoliers se rendent à pied à l'école située au milieu des vergers. Depuis l'école, beau panorama sur l'ensemble du village, d'où l'on comprend toute la structure urbaine (noyau ancien et nouveaux quartiers, ceinture de vergers et prairies, relief boisé).

8b. Habitat coopératif.
4 logements organisés sur 2 unités d'habitations.
Légérement à l'extérieur du village, l'ensemble rappelle les fermes isolées environnantes. Verger, poulailler, stationnement engravilloné renforcent cette impression.

8c. Retour sur rue principale.
Exemples de fermes réhabilitées, grandes cours ouvertes et fleuries, nouvelles constructions parfaitement intégrées.

8d. Rue secondaire.
Exemple de transition entre le noyau ancien et les nouveaux quartiers. Sa faible largeur respecte la hiérarchie des rues du village. Les constructions, sur un seul côté de la rue, laisse la vue dégagée sur les jardins en fond de parcelle des anciennes fermes.

9. Placette piétonne.
Point de convergence de sentiers communaux, elle articule différents espaces (aire de jeu, tonnelle, vergers...) qui offre un véritable espace de respiration, simple et agréable, aux habitants en coeur de commune.